

Wo Preise für Wohneigentum in der Region am stärksten gestiegen sind

Wohnen in Winterthur und Umgebung Im Weinland sind Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen vergleichsweise günstig. Doch nirgends sind die Preise zuletzt stärker gestiegen. Zudem wurde der Speckgürtel als teuerste Lage abgelöst.

Till Hirsekorn

Der Traum vom eigenen Hüsi? Für immer mehr Familien mit mittlerem Einkommen dürfte er ein (zu) teurer Traum bleiben. Im Kanton Zürich sind die Immobilienpreise in den letzten 15 Jahren empfindlich gestiegen. In ländlichen Regionen um etwa 50 Prozent. An Hotspots wie der Stadt Zürich und den Seegemeinden haben sich die Preise fast verdoppelt. Und sie stiegen zuletzt weiter an. 10,3 Prozent waren es laut dem Immobilienbarometer der Zürcher Kantonalbank allein im letzten Jahr.

Wie sieht es in Winterthur und Umgebung aus? Dem Weinland, dem Tösstal und den übrigen Landgemeinden im Winterthurer «Speckgürtel»? Aber auch in den Gemeinden im nahen Oberland? Der Hauseigentümerverband Region Winterthur (HEV) hat am Mittwoch Zahlen dazu veröffentlicht, die diese Zeitung einsehen konnte.

Eigenes Hüsi: Land in Sicht?

Vergleichsobjekt der HEV-Studie ist ein Einfamilienhaus mit 6,5 Zimmern und 500 Quadratmetern Umschwung, 2008 gebaut, Zustand und Lage: mittel. Im Durchschnitt kostet ein solches Haus derzeit rund 1,35 Millionen Franken, 7,7 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Es könnte in Gemeinden wie Dinhard, Dachsen und Elgg stehen, oder auch in Andelfingen.

Im regionalen Vergleich liegen die Preise teils weit auseinander. Teuerstes Pflaster ist mit 1,72 Millionen Franken Pfäffikon, die idyllisch gelegene Oberland-Gemeinde am See. Sie gehört zum HEV-Grenzgebiet. Zieht man die Grenzen etwas enger, nach Orten statt Gemeinden, wäre nur Illnau (1,73) noch etwas teurer. Dahinter folgen Brütten (1,69), Fehraltorf (1,67), Seuzach (1,66) und Lindau (1,59). «Wer in Zürich und Umgebung nicht fündig geworden sind, weicht offenbar lieber ins Oberland aus als in den Bezirk Winterthur», folgert HEV-Geschäftsführer Ralph Bauert. Rund um Winterthur liegen erwartungsgemäss die Speckgürtel-Gemeinden vorne.

Dass abgelegene Gemeinden im Weinland oder Tösstal am unteren Ende der Skala liegen, überrascht ebenso wenig. Den günstigsten Fleck bilden Dägerlen, Humlikon und Adlikon, aber auch Stammheim mit je gut einer Million Franken. Ist man wieder in Stadtnähe und am Wasser, sind die Preise wieder im oberen Mittelfeld, zum Beispiel in Flurlingen (1,58) oder Laufen-Uhwiesen (1,38). Beide liegen am Rhein und sind gewissermassen Vororte der Stadt Schaffhausen.

Preisspanne bleibt gross

In jeder Gemeinde gingen die Preise im letzten Jahr rauf. Doch auch hier sind die Unterschiede beträchtlich. Den grössten Sprung machte das kleine Volken im Flaachtal (14,3 Prozent),



In vielen Weinländer Gemeinden sind die Immobilienpreise gestiegen. Besonders stark im 400-Seelen-Dorf Volken im Flaachtal. Foto: M. Schoder

vor Ellikon a. d. Th. (14,2), wo zuletzt viel gebaut wurde, und Flurlingen (13,7). Dann kommen bald schon teure Gemeinden wie Illnau-Effretikon (10,8), Pfungen (11,2) oder Wiesendangen (10,3).

In Spitzen-Landgemeinden wie Brütten (6,3) oder Seuzach (4,4) sind die Preise hingegen unterdurchschnittlich gestiegen, sprich unter sieben Prozent. Der HEV hat die Daten mit einem Tool des Immobilienberaters Wüest-Partner zusammengetragen. Referenzpunkt für die «Preise 2022» ist das dritte Quartal 2021.

Fazit: Preislich liegt das nahe Oberland knapp vor Landgemeinden wie Seuzach, Lindau, Hettlingen oder Brütten. Illnau ist inzwischen am teuersten. Die Preisspanne zum Tösstal, Eulachal und Weinland bleibt mit 20 bis 80 Prozent gross.

Dass die Preise in vielen Weinländer Gemeinden besonders stark gestiegen sind, erklärt sich Bauert mit der Nachfrage nach

«Wer in Zürich nicht fündig geworden ist, weicht offenbar lieber ins Oberland aus als in die Region Winterthur.»

Ralph Bauert
Geschäftsführer HEV
Region Winterthur

Wohneigentum, die generell stärker geworden sei. «Und im Weinland ist Wohneigentum noch erschwinglich.» Preislich in der Mitte liegt Elgg.

Er gehe davon aus, dass die Preise weiter steigen werden, sagt Bauert. «Denn die Nachfra-

ge wird weiter steigen, das Angebot klein bleiben.» Der Trend zu Homeoffice während der Pandemie sei ein nachhaltiger Treiber. Das führe dazu, dass Häuser im Bieterverfahren weggingen und auf ausgeschriebene Objekte freiwillig Aufschläge bezahlt würden.

Weinland wird teurer

Bei den Eigentumswohnungen zeigt sich bei der regionalen Verteilung das gleiche Bild wie bei den Häusern – ausser das Pfäffikon noch deutlicher obenaus schwingt. Eine 4,5-Zimmer-Wohnung – 14-jährig, 110 Quadratmeter gross, guter Zustand, aber durchschnittlich gelegen – kostet dort 1,23 Millionen Franken – ein Viertel mehr als in Seuzach (0,97), und auch deutlich mehr als in Illnau (1,05) oder in Brütten (0,91). Im Tösstal ist Turbenthal ganz oben (0,79). Es hat einen kräftigen Preissprung von 13 Prozent gemacht. Dachsen (0,76) und Zell (0,75) liegen in der

Mitte. Sie teilen die 50 Gemeinden in zwei Hälften. Um sie herum gruppieren sich nach oben hin Andelfingen, Laufen-Uhwiesen und Dorf. Nach unten hin Trüllikon, Altikon und Hittnau. Am günstigsten sind Rheinau (0,61), Humlikon (0,6) und Adlikon (0,57).

Bemerkenswert ist die Preisdynamik: Sie war 2021 im Weinland vielerorts überdurchschnittlich hoch. Der Median liegt in Dorf und Dägerlen bei +8,3 Prozent. 11 Weinländer Gemeinden lagen drüber, angeführt von Volken (13,6), Flurlingen (13,3) und Kleinandelfingen (12,9). Auch Stammheim (11,3) oder Marthalen (11,3) zählen dazu. Kurz: Die günstigsten Gemeinden auf dem Land haben etwas aufgeschlossen.

Martin Farner, regionaler HEV-Präsident und FDP-Kantonsrat aus dem Stammertal, wundert das nicht. Die Pandemie und der Wunsch nach mehr Platz hätten einiges ausgelöst. In Stammheim

Stadt: Toplage «Neuwiesen»

Der Run auf Einfamilienhäuser (EFH) in der Stadt bleibt ungebrochen und das Angebot klein: Das hat 2021 die Preise weiter nach oben getrieben: um über 10 Prozent und dies in jedem Stadtkreis. Ein EFH mit 6,5 Zimmern, 14-jährig und mit 500 Quadratmetern Umschwung kostet zwischen 1,67 und 1,84 Millionen Franken. Am teuersten ist das Stadtzentrum und dort das Neuwiesenquartier (1,92). Dahinter folgt Seen (1,81), wo das Gefälle relativ gross ist, vom Büelwiesenquartier (1,88) bis zu Iberg (1,68). Oberwinterthur (1,77), Wüflingen (1,76) und Matenbach (1,74) bilden das Mittelfeld. Töss landet auf dem letzten Platz. Bei den Wohnungen war der Preisanstieg mit rund 5,4 Prozent halb so gross wie bei den EFH. Die Abstufung nach Preis und Lage bleibt dieselbe. Eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 110 Quadratmetern kostet zwischen 870'000 (Rossberg) und 1,04 Millionen Franken (Neuwiesen). (hit)

In Pfäffikon ist ein Haus fast doppelt so teuer wie in Stammheim

Preise und Preisentwicklung von Wohneigentum in den fünf teuersten und günstigsten Gemeinden der Region Winterthur

Einfamilienhaus

6½ Zimmer, 14-jährig, 500 m² Umschwung – ohne Stadt Winterthur

Nach Preis, in Mio. Franken	Nach Veränderung gegenüber 2021, in %
Pfäffikon	1,72 ↑ +14,3
Brütten	1,69 +14,2
Fehraltorf	1,67 +13,7
Seuzach	1,66 +12,4
Hettlingen/Lindau	1,59 +11,7
Elgg (Median*)	1,27 +7,0
Schlatt	1,08 +2,5
Adlikon	1,07 +1,9
Bauma	1,06 +1,7
Benken/Humlikon/Rheinau	1,05 +1,6
Stammheim	1,04 ↓ +0,9

* markiert die Mitte der 50 Gemeinden

Eigentumswohnung

4½ Zimmer, 14-jährig, 110 m² – ohne Stadt Winterthur

Nach Preis, in Mio. Franken	Nach Veränderung gegenüber 2021, in %
Pfäffikon	1,23 ↑ +13,6
Seuzach	0,97 +13,3
Illnau-Effretikon	0,93 +12,9
Brütten/Fehraltorf/Feuerth.	0,91 +12,9
Neftenbach	0,90 +12,8
Zell (Median)	0,75 +8,3
Hagenbuch	0,63 +3,2
Truttikon	0,62 +2,9
Rheinau	0,61 +2,6
Humlikon	0,60 +1,8
Adlikon	0,57 ↓ +0,0

Grafik: mre, mcp / Quelle: HEV Region Winterthur

seien zuletzt viele Einfamilienhäuser gebaut worden. «Da hielten sich Angebot und Nachfrage die Waage.» Anders bei den vergleichsweise günstigen Wohnungen, was im Weinland die Preise entsprechend hochgetrieben habe. Auch Bauert geht davon aus, dass nun viele, die erschwichtiges Wohneigentum suchen, auch das Weinland entdeckt haben, wo die Wohneigentumsquote bei 54 Prozent liegt, höher als in jedem anderen Bezirk. In Winterthur liegt die Quote bei 34 Prozent. «Wer hierhin zieht, der bleibt auch», ist Weinland-Promoter Farner überzeugt. Natur, viele Sonnenstunden, Ruhe – das seien Standortfaktoren, die wieder wichtiger würden.

Obwohl steigende Zinsen die Hypotheken verteuern dürften, geht HEV-Geschäftsführer Bauert davon aus, dass die Preise weiter steigen werden, wenn auch nicht mehr gleich stark. «Als Investment bleiben Immobilien attraktiv.» Für Private, aber auch für institutionelle Anleger wie Pensionskassen, Banken und Versicherungen.

«Bei uns klopfen keine Grossinvestoren an, wenn eine neue Parzelle frei wird», sagt Walter Schürch, der Gemeindepräsident von Volken. In keiner Gemeinde sind die Preise 2021 fürs Wohneigentum in der Region stärker gestiegen. Die letzten Neubauprojekte waren laut Schürch allesamt entweder Eigentumswohnungen, Reihen- oder Einfamilienhaussiedlungen, gekauft von Zuzüglern. «Meist Familien von ausserhalb», sagt er. Einen wahren Run verzweifelter Zürcherinnen und Zürcher, die aufs Land ins «schöne Volken» ausweichen, spüre man allerdings nicht. «Wir wachsen um etwa fünf bis zehn Personen pro Jahr, zwei bis drei Familien», sagt Schürch, Präsident der kleinsten Gemeinde im Kanton Zürich.